

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0291310

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים- ברק גוש 20770 חלקות 64,65



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים בישוב כפרי למגורים במגרשים לבעלי מקצוע וקרקע חקלאית. חלוקת השטח ביעוד מגורים במגרשים לבעלי מקצוע לשני מגרשים. תוספת יח"ד בשטח ביעוד מגורים לבעלי מקצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים-ברק גוש 20770 חלקות

64,65

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

204-0291310

מספר התכנית

10.440 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגלבוע

225250 קואורדינאטה X

716100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום הישוע ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : ברק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20770	מוסדר	חלק	64-65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013	1122	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14304 ממשיכות לחול.	שינוי	14304 ג/



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/04/2018	ענאן עבד אלראזק	18/04/2018		1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		18/04/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	18/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גלבוע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: ד.ג. הגלבוע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456054	02-5456054	
חוכר				מושב ברק	ברק	(2)		04-6499610	04-6499612	orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.ג. הגלבוע 19207.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נצרת עילית	ברוש	21	046084621		0525600345a @gmail.com
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	

(1) כתובת : ת.ד. 2139.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

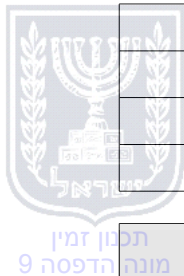
הצרכת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי לשטח למגורים במגרשים לבעלי מקצוע ומגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית. תוספת יח"ד בשטח ביעוד מגורים במגרשים לבעלי מקצוע ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י הצרכת שטחים בין יעודי הקרקע מגורים ביישוב כפרי למגורים במגרשים לבעלי מקצוע וקרקע חקלאית לפי סעיף 62 א א 1.
- 2- הגדלת מס' יח"ד (1) בשטח ביעוד מגורים במגרשים לבעלי מקצוע, לפי סעיף 62 א א 8.
- 3- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א א 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
מגורים	201, 200
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים	201, 200
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	101
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	48	0.46
מגורים בישוב כפרי	2,539	24.32
מגורים לבעלי מקצועות חופשיים	1,152	11.03

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
64.19	6,701	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>10,440</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.46	48.35	דרך מאושרת
11.12	1,167.31	מגורים
24.04	2,524.39	מגורים בישוב כפרי
64.38	6,760.23	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>10,500.27</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מבנה חניה או סככת חניה.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ד. משרדים של אנשי מקצוע חופשי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מספר יחידות הדיור: תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבנה חניה או סככת חניה.</p> <p>ב. לא תותר בניית קומת עמודים.</p> <p>ג. מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. גודל מבנה עזר לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>ד. משרדים של אנשי מקצוע חופשי: יותרו רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה. תותר כניסה נפרדת. כמו כן, ינתן היתר בניה למשרד רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.</p> <p>ה. בריכת שחיה: תותר רק במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים ומבני עזר.</p> <p>ב. תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי.</p> <p>ג. מבנים חקלאיים קיימים בלבד ביום אישורה של תכנית ג/14304.</p> <p>ד. מבנה חניה או סככת חניה.</p> <p>ה. בריכת שחיה פרטית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שטח: מגורים בנחלה יהיה כ-2.5 דונם. הסימון בתשריט מצב מוצע הינו סכמתי ולא מדויק. גבולות מדויקים בין החלקות ייקבעו בתשריט חלוקת הקרקע שיאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת בניה למבנים קיימים ללא תשריטי חלוקה מאושרים, על אף האמור לעיל תנאי זה לא יחול בנחלות בהן כבר אושרה חלוקת קרקע במסגרת תכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע, טרם אישורה של תכנית ג/14304.</p> <p>יחידות דיור: תותר הקמת שלוש יחידות דיור בנחלה, כמפורט בטבלת זכויות וגבולות הבניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד, עד לגובה מירבי של שתי קומות וגג רעפים. צפיפות הבניה ואופי הבניה יתאימו לאופי הכפרי והירוק של היישוב וסביבתו וישתלב מכל הבחינות במרקם הקיים.</p> <p>הפרדת מגרשים ע"י חלוקת מגרש המגורים של הנחלה: החלוקה תקבע בהתאם לנוהלי מינהל מקרקע ישראל.</p> <p>מבנים בתחום יעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים: אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי, או שאינם עומדים בתנאי קווי בניין של תכנית ג/14304. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בניין.</p> <p>מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), או במרחק 5 מ' לפחות מהם. תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ"שטחי השרות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. שטח מבני העזר לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד: בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות ומשרדים של מקצוע חופשי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. 1-יחידות קיט ואירוח (צימרים) שיוקמו בנחלות יבנו בקומה אחת בלבד, צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים, מרחקם ממבנה מגורים לא יפחת מ-5 מ'. המרחק בין כל שתי יח"ק שאינן במבנה אחת לא יפחת מ-3 מ'. לכל חדר או שניחדרים יהיו שירותים סניטאריים צמודים ומתקנים לבישול. תותר הקמת עד 4 יח"ק / אירוח בכל נחלה. שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר. 2- משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבנה מגורים, או במבנה נפרד של קומה אחת. שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה ינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או אדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, ינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.</p> <p>היתרי בניה: כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה ייחשב כשימוש עיקרי.</p> <p>שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות: מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית ג/14304), מחסנים (מעבר למבנה העזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל סוג שהוא, מסחר סיטונאי או קמעוני, מתקנים או מבנים לאירועים, כל שימוש שלשמו נדרשת תנועת רכב כבד, מלאכה, תעשייה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא ינתנו היתרי בניה לתוספות/ שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזור המגורים בנחלות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.3	קרקע חקלאית
	<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. דרכי עפר חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ד. תעלות ניקוז.</p> <p>ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.</p> <p>ו. בחלקות א' כהגדרתן בפרק ההגדרות יותרו גם השימושים הבאים: מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות סביבה.</p> <p>הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים:</p> <p>-בתי צמיחה.</p> <p>- מבנים לגידול בעלי חיים.</p>

	<b>4.3</b>
<p style="text-align: center;"><b>קרקע חקלאית</b></p> <p>- מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי בלבד. -לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א- פעילות חקלאית: הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל בתקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים). ב- מבנים חקלאיים: לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.3.1 ו' לעיל. ג- הוראות בתחום חלקות א': 1. לכל יישוב או מקבץ יישובים תוכן תכנית מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תוכנית כזו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקות א' של הנחלות בתנאי שייבנו בהתאם להוראות סעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א' וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים. 2. היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים ינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. 3 הפעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל כללי			
(5)	(3) 2	(4)	(5)	(5)	275			50	(1) 225	500	201, 200		מגורים
(4)	(10) 2	(4)	(4)	(4)	(8) 825			(7) 150	(6) 675	2500	101		מגורים בישוב כפרי
(4)	(12) 1	(4)	(4)	(4)	160			10	150	2500	101		מגורים בישוב כפרי
(19)	(16) 1	(17)	(17)	(18)	(14)				(14)	(13)	100		קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א- מגורים במגרשים לבעלי מקצוע: 1. בהסכמת השכן תותר בנייה בקו בניין צידי אפס, וללא פתיחת חלונות ופתחים לכיוון קו בניין אפס. 2. קו בניין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ' חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש. 3. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות ( בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלל בשה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש. 4. גג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר מעלית בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ'.

ב- מגורים ביישוב כפרי: מגורים: 1. במקרים חריגים כאשר קיימים בנייני מגורים המחייבים זאת, בסמכות הועדה המקומית להקטין את קווי הבניין. 2. במידה וקיימים ביום אישור תכנית זו בנייני מגורים שנבנו כדין בשטח בנייה ובקווי בניין הקטנים מהרשום בטבלה זו, השטח הקיים וקווי הבניין ייחשבו מותרים באותו נחלה. 3. קו בניין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס, בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש. 4. בריכות שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים. 5. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות ( בהתאם להגדרתו בחוק) ויכלל בשה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש. 6. בגג שטוח תותר עלייה לגג במידות פיר המדרגות ו/או פיר מעלית, בגובה מבנה מקסימלי של 9 מ'.

ג- מגורים ביישוב כפרי: תיירות: 1. יותר שילוב שימושים, או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד ששה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה. 2. השימושים בהתאם למפורט בסעיף " שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד" בתכנית זו. 3. שטח עליית הגג יחשב כשטח עיקרי או שירות ( בהתאם להגדרתו בחוק ) ויכלל בשה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש. 4. בנחלות בהן מאושרות יח"א מתוקף תכניות מפורטות מאושרות, לא יתווספו יח"א נוספת מתוקף תכנית זו.

ד- קרקע חקלאית: 1. קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בניין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבניין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו. 2. המרחקים בין שימושים חקלאיים גבוליים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות ( נובעים מאילוצים וטרינריים) העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר. 3. המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרימטרדים ( כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמחיה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'. 4. מכיוון שייעוד השטח הינו חקלאי, כל זכויות הבניה מגולמות כשימוש עיקרי. 5. במידה וקיימים ביום אישור תכנית זו מבנים חקלאיים שנבחרו כדין בשטח בנייה ובקווי בניין הקטנים מהרשום בטבלה זו, השטח הקיים וקווי הבניין ייחשבו מותרים באותו מגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: לא יותר מ 9 מטר לגג רעפים, ו 7.5 מטר לגג שטוח.
- (3) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: 2 קומות ועליית גג.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) ע"פ תשריט.
- (6) 225 מ"ר עבור כל יחידת דיור.
- (7) 50 מ"ר עבור כל יחידת דיור.
- (8) 275 מ"ר לכל יח"ד.
- (9) לא יותר מ 9 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח.
- (10) 2 קומות ועלית גג.
- (11) לא יותר מ 6 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' לגג שטוח.
- (12) או משולב בתוך בנין המגורים.
- (13) ע"פ תכנית ג/14304.
- (14) 80% לבתי צמיחה
- 40% למבנים לגידול בע"ח ולולים
- עד 50 מ"ר למחסן חקלאי
- עד 250 מ"ר לסככה חקלאית
- עד 500 מ"ר לבתי אריזה ועיבוד. התוצרת החקלאית לשימוש ביתי
- עד 50 מ"ר למשרד משקי.
- (15) 10 מ' לבתי צמיחה
- 12 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים
- 6 מ' למחסן חקלאי
- 6 מ' לסככה חקלאית
- 10 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי
- 4 מ' למשרד משקי.
- (16) 1 מ' לבתי צמיחה
- 1 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים
- 1 מ' למחסן חקלאי
- 1 מ' לסככה חקלאית
- 1 מ' לבתי אריזה ועיבוד
- 1 מ' למשרד משקי.
- (17) בתי צמיחה ומבנים לגידול בע"ח ולולים: ראה הערה מס' ד-1 בהערות ברמת הטבלה
- 5 מ' למחסן חקלאי
- 5 מ' לסככה חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

5 מ' לבתי אריזה ועיבוד

5 מ' למשרד משקי.

(18) ע"פ תשריט עבור בית צמיחה קיים.

(19) 50 מ' לבתי צמיחה

20 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים

5 מ' למחסן חקלאי

5 מ' לסככה חקלאית

5 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשמוש ביתי

3 מ' למשרד משקי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

- 1- כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי ( במידה וקיים כזה).
- 2- חומרי הגמר יהיו עמידים ויופרטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 4- לא תותר התקנת אנטינות.
- 5- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 6- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- 7- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- 8- לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומותחניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר ע"י הועדה המקומית.

**6.4****איכות הסביבה**

- היתרי בניה :
- א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
  - ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע

לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.

ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשכלות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי.

ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

מטרדים:

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

גמר שימוש מבנים:

א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.

ב. בתי צמיחה- בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים:

פסולת חקלאית

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית באישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים).

חומרים מסוכנים:

א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

6.4	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדימה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים).</p> <p>ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה מסוג אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבננה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפת מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. אחסון דלקים :</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. 0 מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני ו כיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>
6.5	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>שפכים תשטיפים וביוב</p> <p>א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כוללהחצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכול בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>איכות אויר</p> <p>א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב-1962.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים(פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א-1972.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים(איכות אוויר), התשנ"ב-1992.</p> <p>חוק למניעת שריפות בשדות התש"י ב 1949.</p> <p>הוראות למבנים חקלאיים שונים :</p>

רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה(להלן מבנה לאכסון בע"ח)

א. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

ב. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ו. שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

ז. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים)

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

אוזים ועופות מים

א. אין לגדל אוזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

ב. גידול אוזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.

אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

איכות הסביבה	6.6
<p>ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.</p> <p>ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>בתי צמיחה</p> <p>א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</p> <p>ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו.</p> <p>ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.</p>	

חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	



6.7	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1.ניקוז -</p> <p>א) מטרת נספח הניקוז ע"פ תכנית ג/14304 היא לקבוע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם.</p> <p>ב) הנחיות לתכנון מבחינת הניקוז מפורטות בתסקיר הניקוז ע"פ תכנית ג/14304 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך ייעשה ע"י רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע וניקוז.</p> <p>ג) תעלות ראשיות בתחום התכנית- לתעלות הראשיות מוקצים בתשריטים שטחים ביעוד "תעלה" שאיפשרו ביצוע ותחזוקה של תעלות עפר. רצועות אלו הן תנאי הכרחי להבטחת ניקוז ביישובים והרחבותיהם.</p> <p>2. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מגבלות לגבי קווי מקורות כמופיע בנספח התכנית לעניין זה ובפרק הנחיות כלליות של התכנית בהוראות תכנית ג/14304.</p>
6.9	איחוד וחלוקה
	<p>תוכנית זו כוללת חלוקה חדשה למגרשים</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת</p>

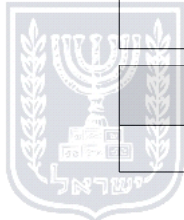


<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבעו ע"י המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות ויוקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע.</p> <p>פסולת: הפסולת ( ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה באישור המשרד להגנת הסביבה או גוף המורשה מטעמו על סילוק עודפי חפירה ופסולת בניין לאתר מאושר. לא יאושרו עירום עידפי חפירה ופסולת בניין מחוץ לתחומי המגרש. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	

<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.12</b>
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.13</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.14</b>
<p>1. מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית ג/14304 והבנויים בקו בניין יותר קטן מהמצויין בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. שיפוץ מבנים קיימים - יותר שיפוץ מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית זו.</p> <p>3. מבנים קיימים ודרכים - במקומות בהם מוצעת דרך בתשריט הנמצאת במרחק הקטן מ- 3 מ' ממבני מגורים קיים יתוכנן פתרון נקודתי לפתרון מיטבי של הבעיה. הפתרון יתוכנן במסגרת תכנית פיתוח של כביש או במסגרת תכנית מפורטת. הכול באישור הוועדה המקומית. מכח תכנית זו תינתן לגיטימציה לקו בנין קטן מ- 3 מ' למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית ג/14304.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה (חלק מגורים ו/או החלק החקלאי של חלקה א') הנו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נשוא הבקשה להיתר. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש הכנת ואישור תכנית מפורטת. במקרה של הפרדת מגרשים מהנחלה תידרש בכל מקרה הכנת ואישור תכנית מפורטת, בסמכות אישור של הוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח - בכל אחד מהישובים (אדירים, ברק ודבורה) יהיה אישור נספח תשתיות(קווי ביוב וקווי מים לסוגיהם) בישוב על ידי משרד הבריאות ומילוי תנאים שייקבעו על ידו.</p> <p>6. לא יוקמו מעל ל- 30 יחידות אירוח בכל אחד מהישובים. אלא לאחר שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ובניה חוות דעת חיובית של משרד הבריאות בדבר יכולתם של מערכת הביוב האזורי והמט"ש האזורי לקלוט את תוספת השפכים מחדרי אירוח נוספים.</p>	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.15</b>
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.16</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.17</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	



<b>6.17</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.18</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תואם תכנית ג/14304 מלבד הסעיפים המשנים תכנית זו.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

במידי
-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9